

תוכנית מתאר מפורטת מטרו דב הוז, חולון

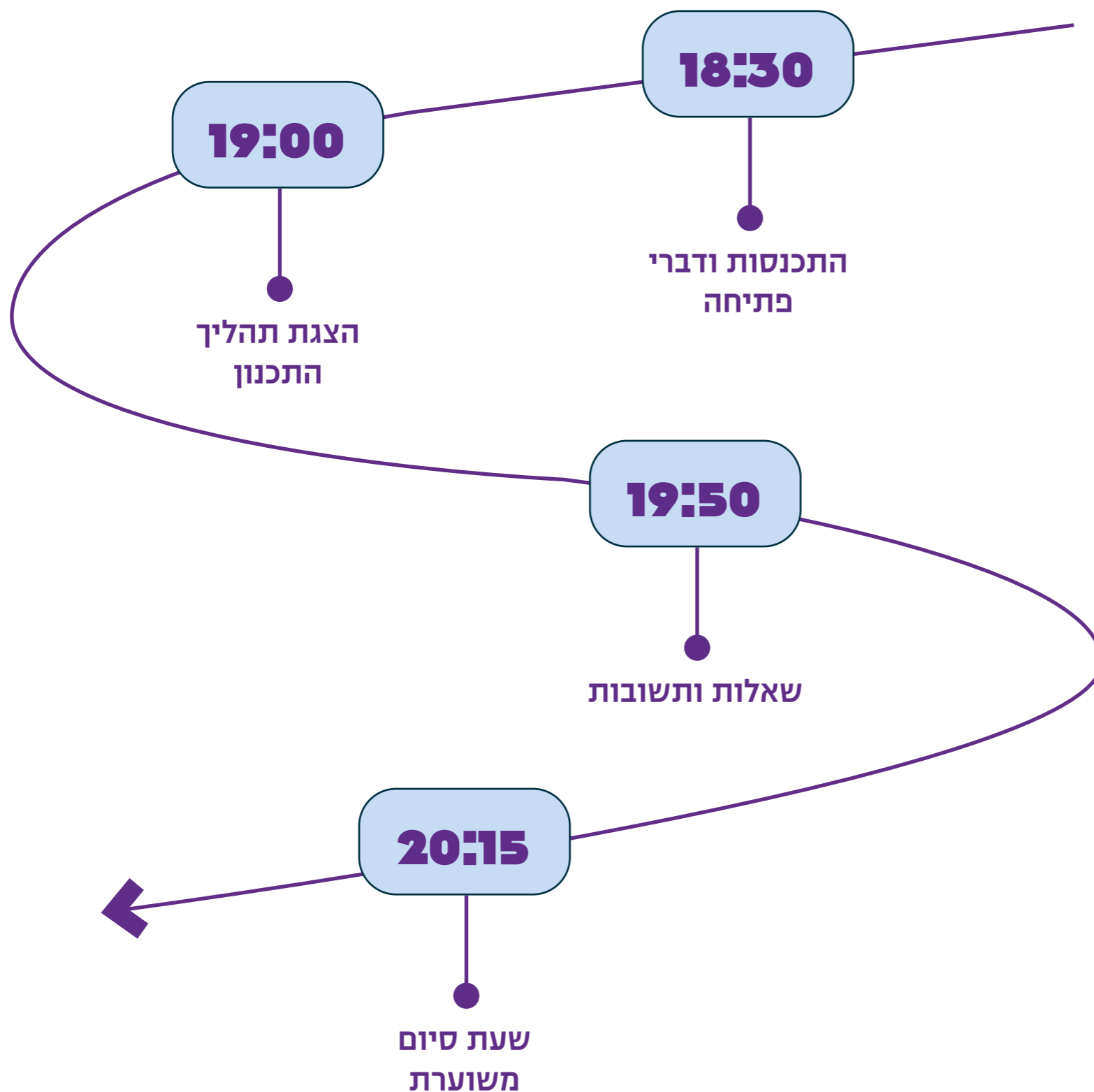
תמל/2045, כנס התנעה תוכנית התחדשות

מרחב מטרו דב הוז

במעמד ראש העיר

14.05.23

מטרת הפגישה



1. הצגת הצוות המקצועי, תהליך התכנון ועקרונות התוכנית.

2. להקשיב ולענות על שאלות.

3. לצאת לדרך!

חברי צוות התכנון:

אדריכלות - גוטמן אסיף אדריכלים

ניהול הפרויקט - לוג ניהול פרויקטים

אדריכלות נוף - גרינשטיין הר-גיל

שמאות - חברת ז.ז. מחקר וסקרים

חברה וקהילה - גומא גבים

תכנון תנועה ודרכים - אייל קראוס הנדסת כבישים

יועצי סביבה - יזמות למען הסביבה

אגרונומיה - ד"ר רקפת הדר גבאי

פרוגרמה לצרכי ציבור - חברת אורבניקס

מדידה - פוטו מאפ

מים וביו - סירקין בוכנר קורנברג

חשמל - טיקטין

חובילי תוכנית המטרו דב הוז:



1. תכנון וניהול: הרשות להתחדשות עירונית ועיריית חולון מקדמות תוכנית בניין עיר (תב"ע) בסביבת המטרו.



2. אישור התוכנית: בסמכות הוועדה הארצית לתכנון ובניה של מתחמים מועדפים לדיור (הותמ"ל) לאחר המלצת עיריית חולון.



3. ליווי: המנהלת להתחדשות עירונית יחד עם היועצים החברתיים בהתאם לתוכנית חמשת השלבים (תפורט בהמשך).



מהי תוכנית מרחב מטרו דב הז?

מה התוכנית תאפשר?



תכנון המרחב הציבורי

פיתוח שטחים ציבוריים פתוחים במתחם



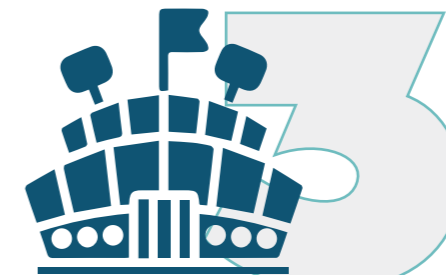
התחדשות של בנייני המגורים

התוכנית תקבע זכויות בנייה, מספר יחידות הדיור וגובה הבניינים



תתכן שטחי מסחר ותעסוקה

שיפור ושדרוג היצע המסחר ושילוב שימושי תעסוקה בתחום התכנית



תקבע תוספת של מבני ציבור

מוסדות חינוך וקהילה בהתאם לצרכי התושבים

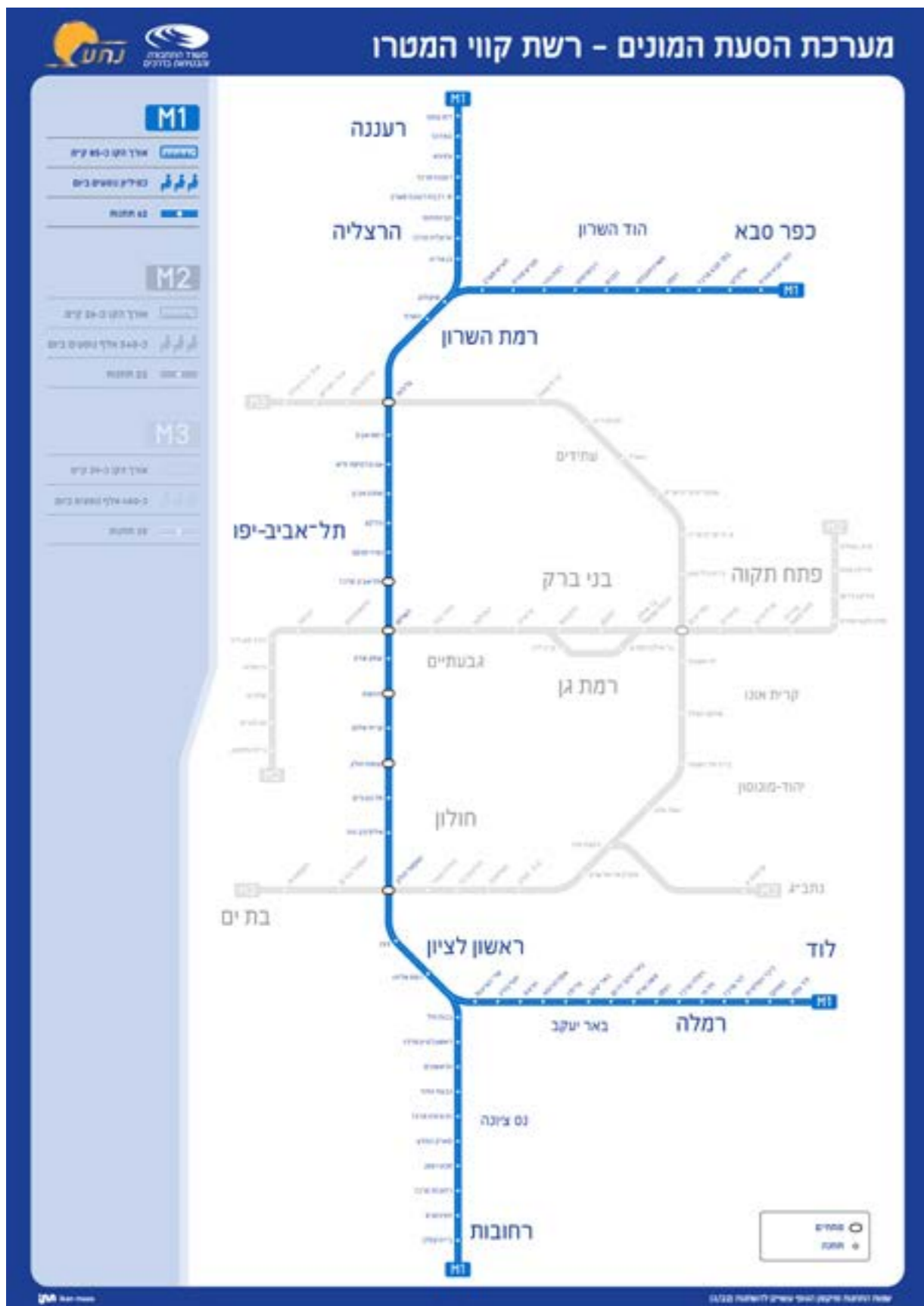
החיים לצד מטרו - יתרונות בולטים

1. שיפור איכות החיים - תחנת מטרו בקרבת הבית יכולה להפוך את הנסיעה והתנועה בעיר לנוחה ומהירה יותר, בעיקר בשעות העומס, ולמזער את התלות ברכב הפרטי.

2. גישה - מגורים ליד תחנת מטרו יכולים לספק גישה להזדמנויות רבות יותר, מוסדות חינוך, מקומות תרבות ובידור, ושימושים ציבוריים נוספים.

3. הפחתת עלויות - עם גישה נוחה לרשת תחבורה ציבורית ניתן להוזיל משמעותית את עלות הנסיעה היומית, שכן אין צורך להוציא כסף על דלק, תחזוקת רכב, וחניה.

4. יתרונות סביבתיים - שימוש בתחבורה ציבורית מפחית את מספר הרכבים על הכביש, ובכך מסייע בהפחתת עומסי תנועה וזיהום האוויר, ותורם לפיתוח סביבה בת קיימא ובריאה יותר למגורים.



מפת קווי מטרו מתוכננים בגוש דן



המתחם, המטרו ותוכניות תקפות

תצ"א התמצאות (תצלום אוויר)



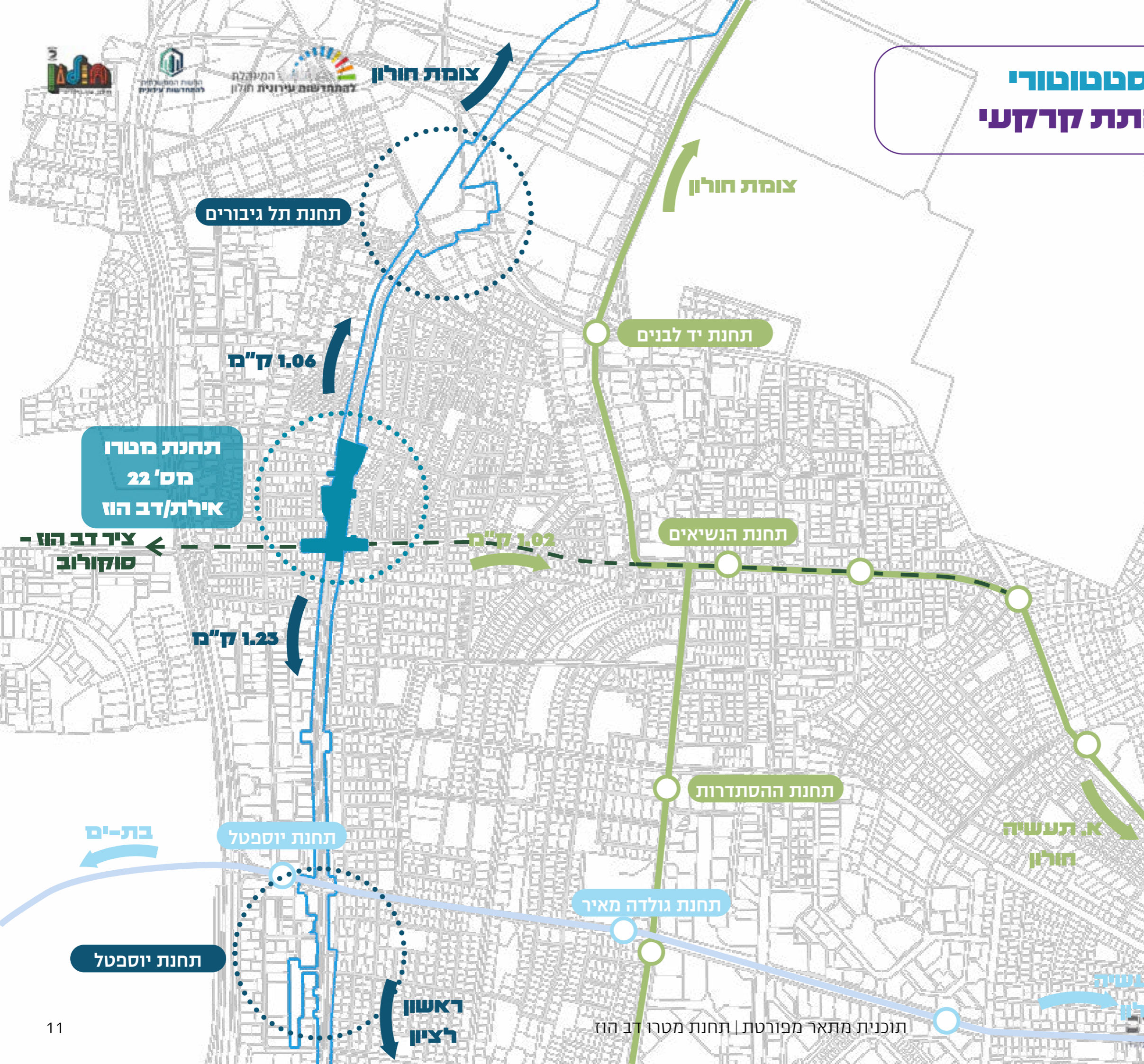
תעודת זהות

מצב קיים



מצב האושר ורקע סטטוטורי תכנית לקו המטרו התת קרקעי

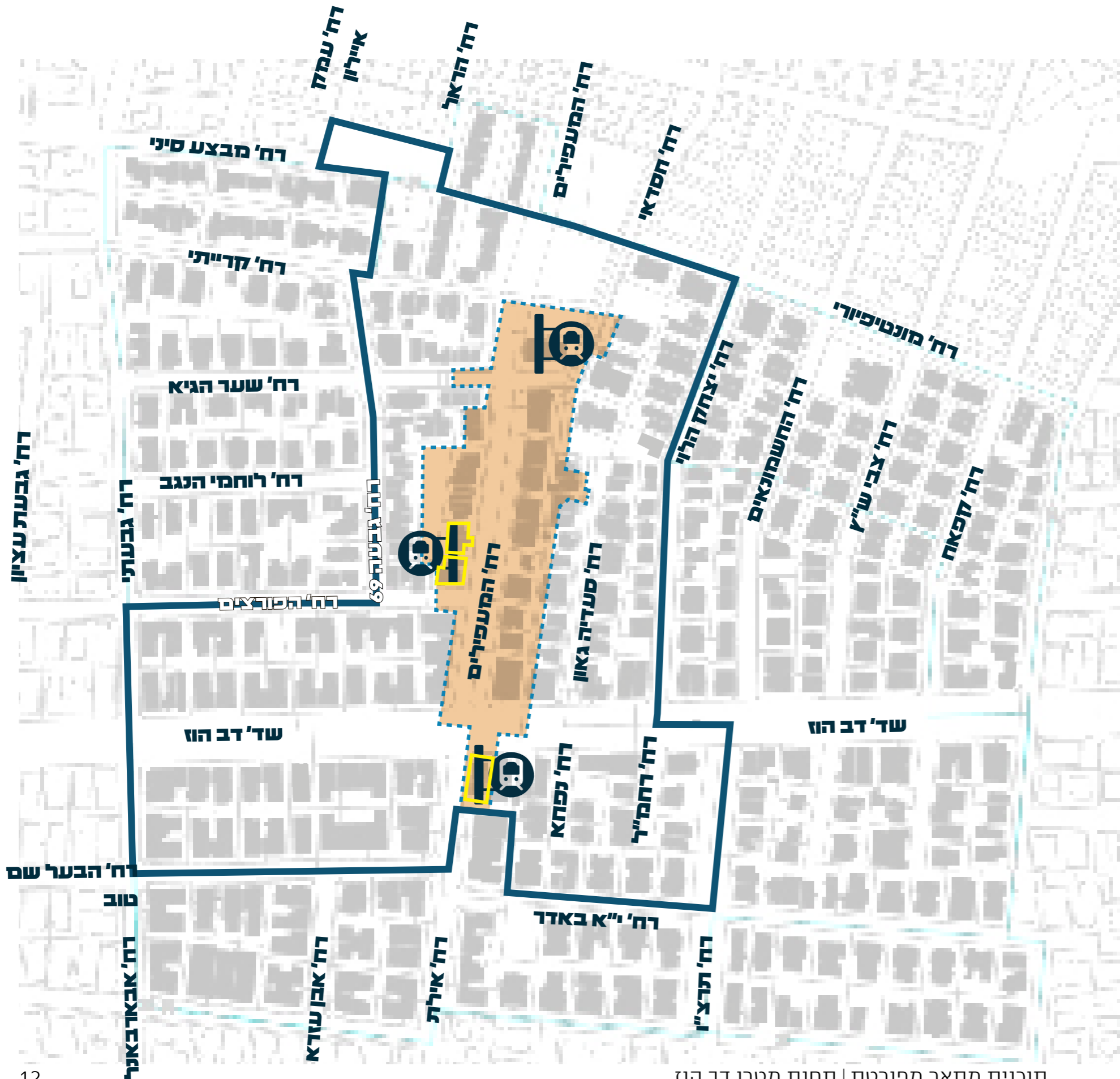
- **אפיון התחנה - תחנה מס' 22** - אילת / דב הוז - תכנית לקו המטרו התת קרקעי קו צפון דרום, מקשרת בין הרצליה לרחובות דרך תל אביב, מחולקת למקטע צפוני ומקטע דרומי.
- **מיקום** - בין תחנת תל גיבורים לתחנת יוספטל.
- **קו מטרו** - המקשר בין הרצליה לרחובות דרך תל אביב.



מקרא:

- תוואי המטרו M1
- תחנת מטרו M1
- תוואי המטרו M2
- תחנת מטרו M2
- מסלול הקו הירוק של הרכבת הקלה
- תחנת הקו הירוק של הרכבת הקלה

מצב מאושר ורקע סטטוטורי גבול תכנית סביב תחנת המטרו



תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטרו דב הוז



חאון התוכנית

מוקד מקומי המשלב מגורים מסחר ותעסוקה אינטנסיביים סביב תחנת המטרו. משרת את שלושת השכונות סביב ועשיר בפעילות ציבורית שכונתית ועירונית.

מרחב המחובר לסביבתו הקרובה על ידי מערך הליכתי מפותח ונגיש לכל חלקי העיר
משולב שבילי אופניים ומערך הסעת המונים ומקושר לשכונות גובלות ולמטרופולין.



מרחב ציבורי ללא רכבים פרטיים



מרחב פתוח, הליכתי ונגיש



היצע מגורים מגוון



שטחים ופרוגרמות ציבוריות כולל
עירוניות ומקומיות

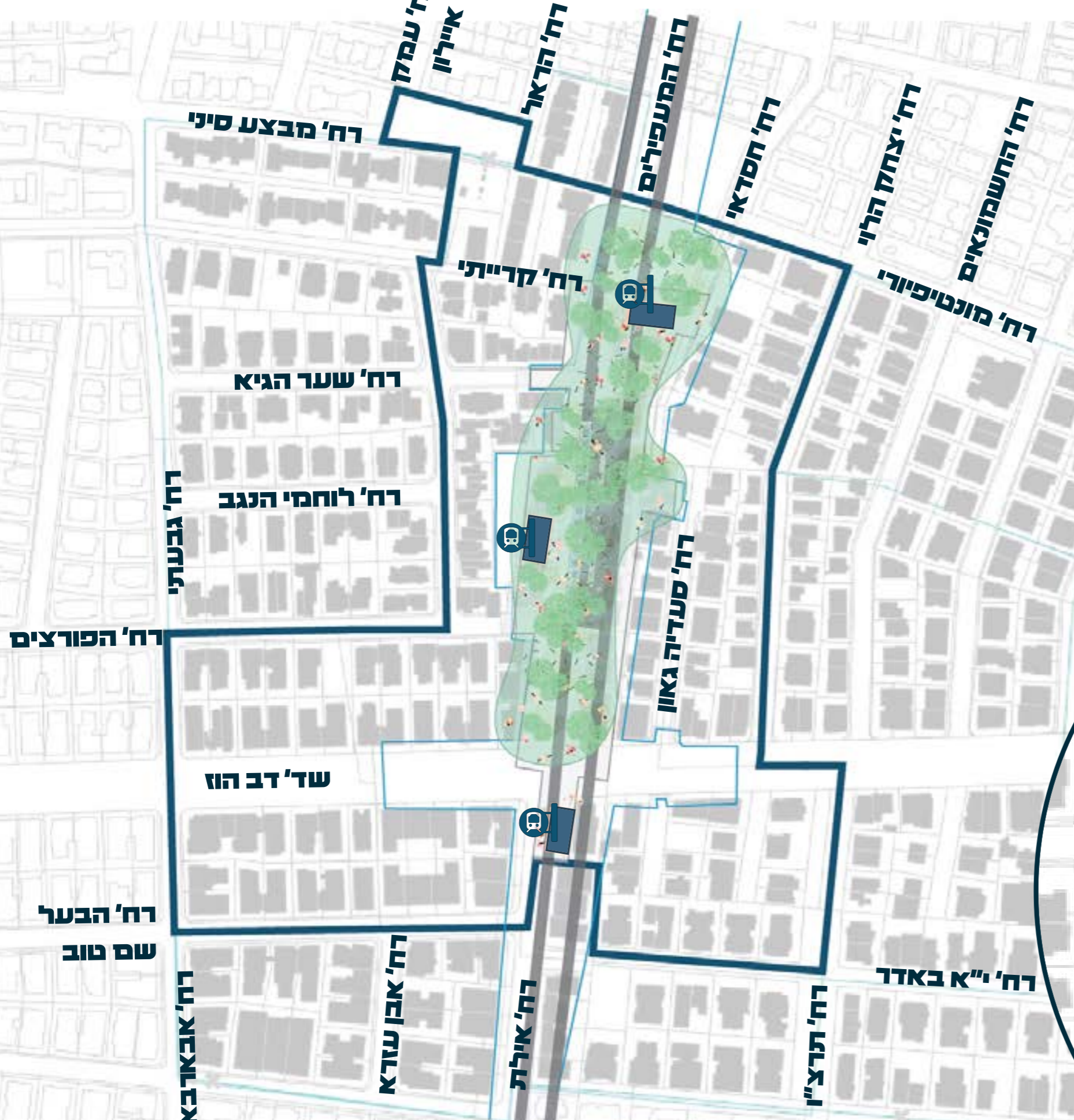


תוספת שטחים מסחריים

1. תכנון מרחב ציבורי

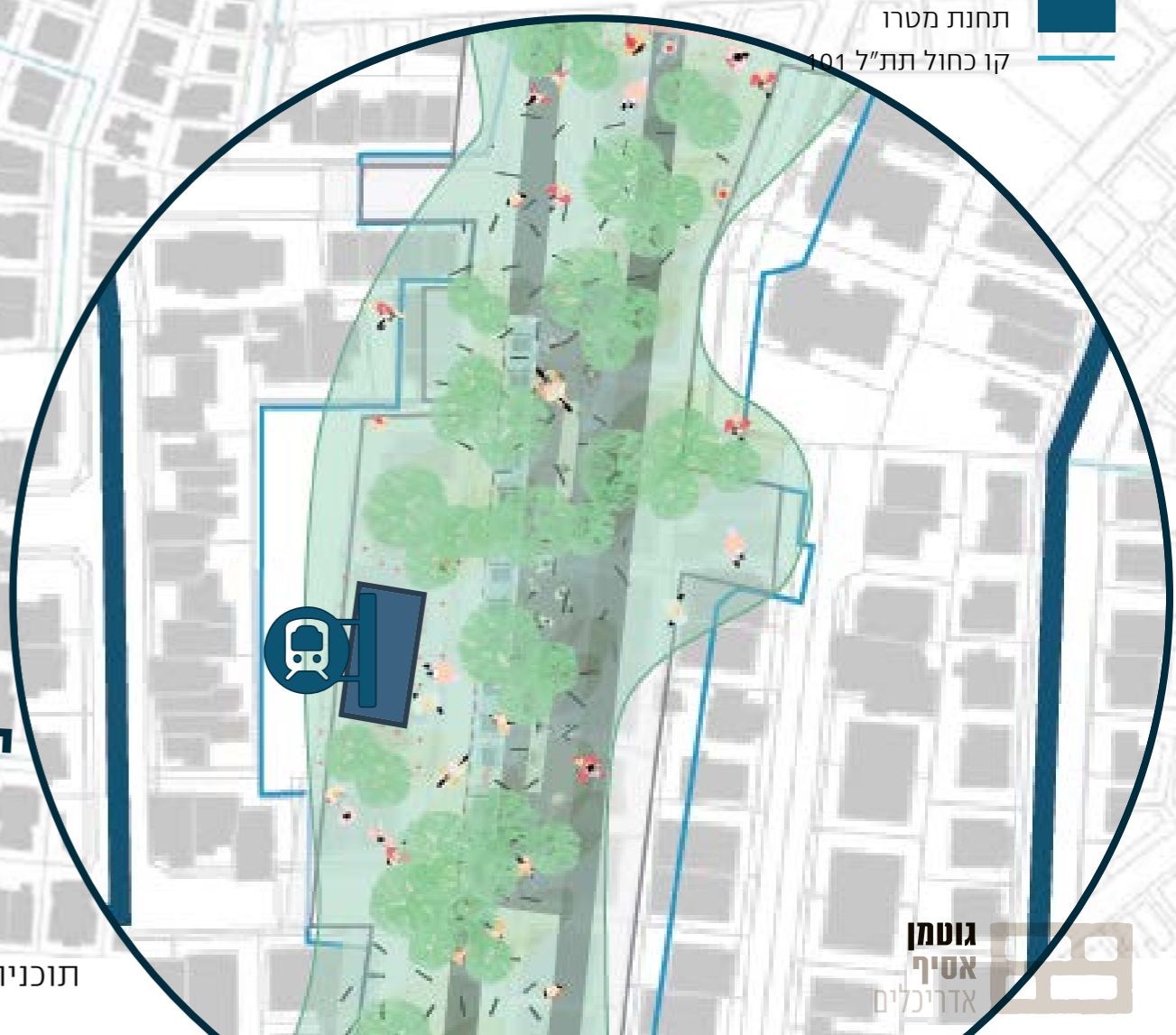
קיים מחסור בשטחים ציבוריים פתוחים ובשטחים לצרכי ציבור, לפיכך, התכנית תאפשר לייצר תמורות ציבוריות משמעותיות וגדולות ע"י שימוש בקרקע ציבורית כמחוללת שינוי ומייצרת הזדמנות לתת מענה למחסור זה.

בעזרת תכנון המרחב הציבורי יהיה אפשר לייצר שטחים רחבי ידיים מעל מבני התחנה, שיהוו מקום מפגש ויעודדו שהייה במרחב הפתוח.



מקרא:

תחום התכנית	—
מסילת מטר	—
תחנת מטר	—
קו כחול תת"ל 101	—



תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטר דב הוז

2. פיתוח שדרות דב הוז ושיפור הקישוריות

פיתוח שדרת דב הוז כציר ירוק ידידותי להולכי רגל ורוכבי אופניים. המוביל אל כיכר סטרומה ולב העיר חולון, ושיפור הקישוריות בין שדרות דב הוז ובין רח' המעפילים.

מקרא:

- תחום התכנית
- מסילת מטר
- תחנת מטר
- קו כחול תת"ל 101
- מבנה חדש / בתהליכי התחדשות
- פיתוח קישוריות



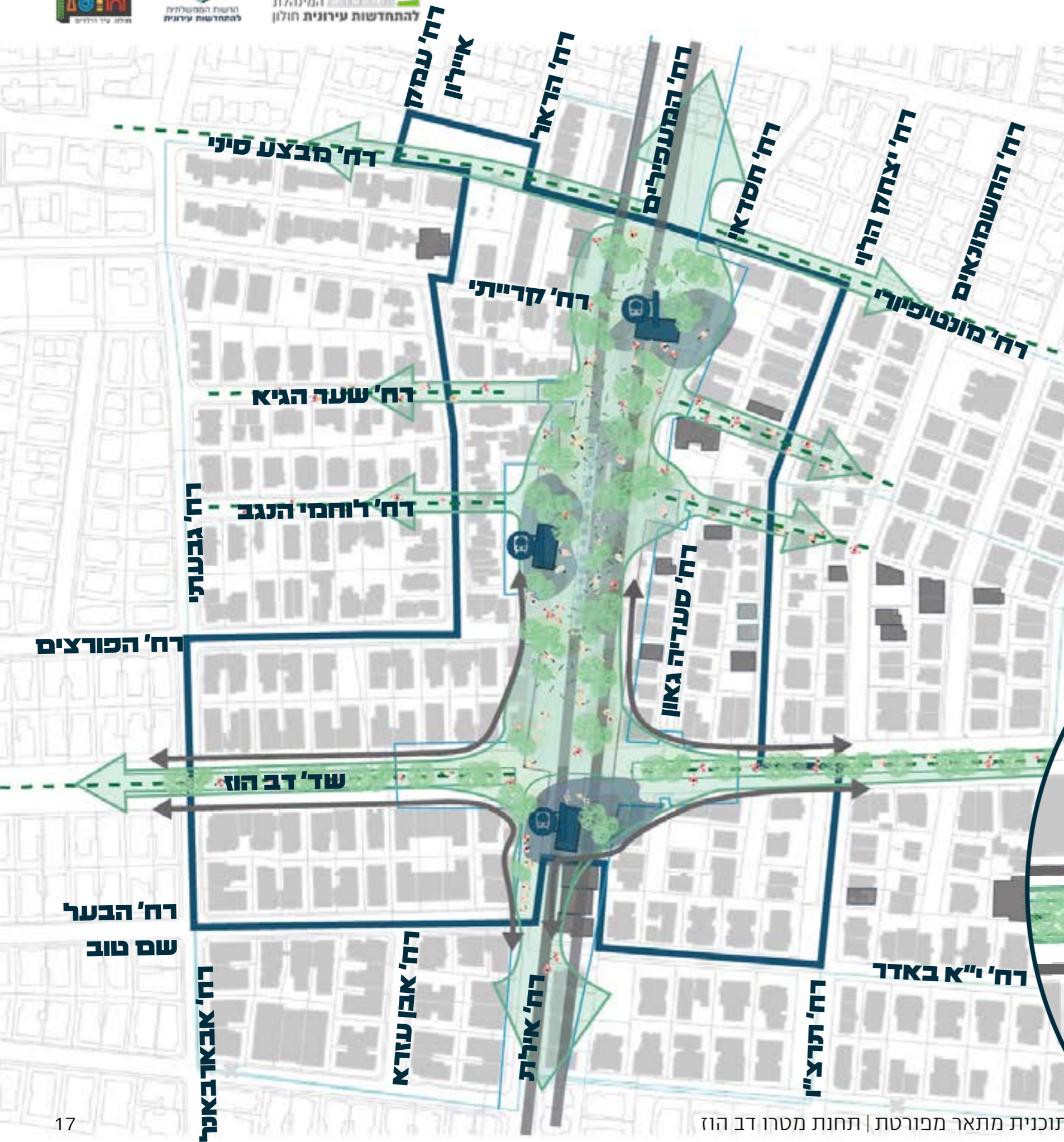
תוכנית מתאר מפורטת | תחנת מטר דב הוז

3. פיתוח חזית מסחרית פעילה

פיתוח חזית עם פעילות ציבורית ו/או מסחרית מלוות רחוב ושימור וחיזוק הפעילות המסחרית-שכונתית המאפיינת את הרחוב כיום.

מקרא:

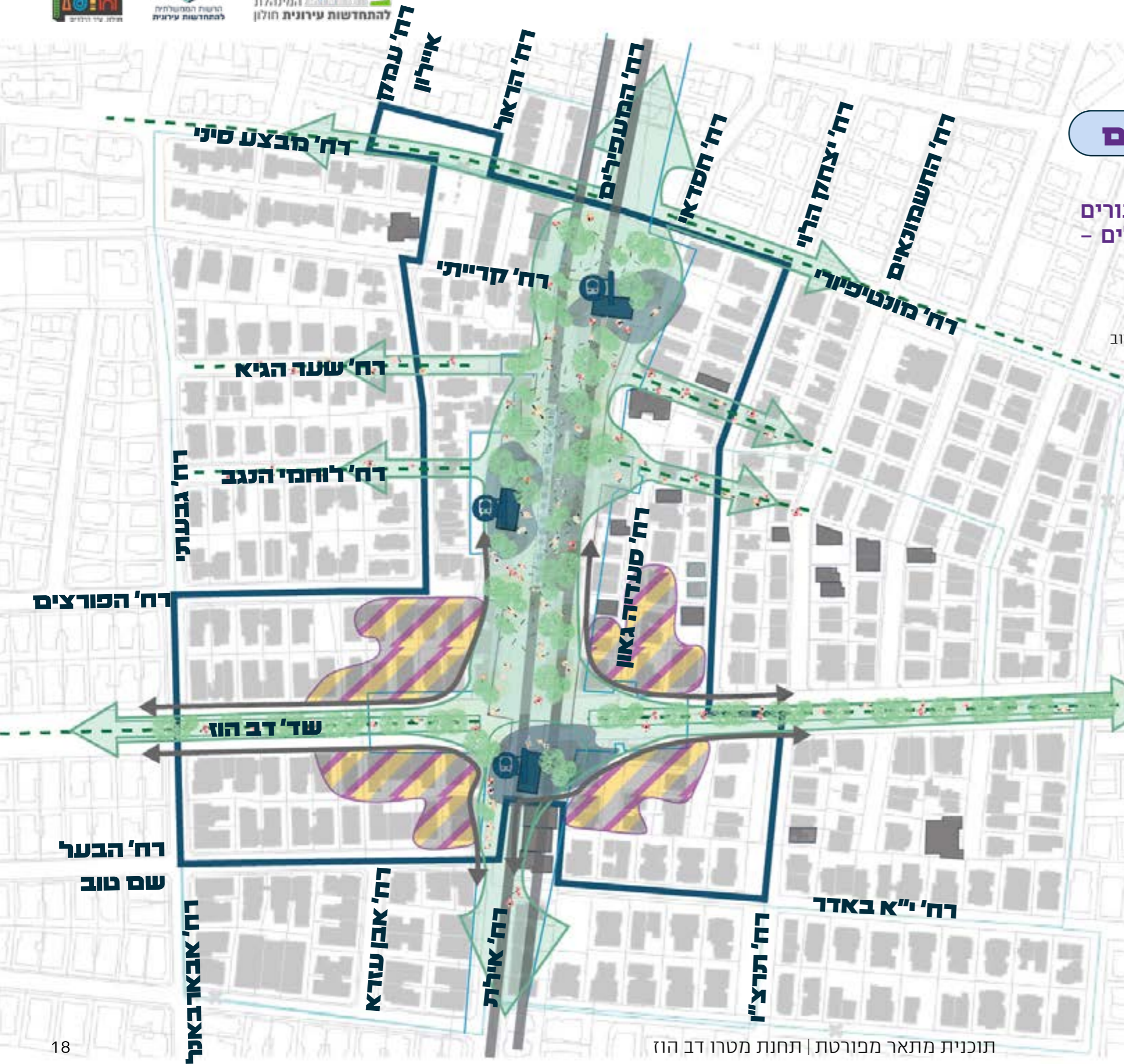
- תחום התכנית
- מסילת מטר
- תחנת מטר
- קו כחול תת"ל 101
- מבנה חדש / בתהליכי התחדשות
- קומת קרקע מסחרית
- פיתוח קישוריות



4. פיתוח מוקד בעירוב שימושים

פיתוח מוקד המשלב בין תעסוקה, מבני ציבור ומגורים בנקודת המפגש בצומת הרחובות אילת / המעפילים - דב הוז.

- מקרא:
- מוקד תעסוקה בעירוב שימושים
 - תחום התכנית
 - מסילת מטר
 - תחנת מטר
 - קו כחול תת"ל 101
 - מבנה חדש / בתהליכי התחדשות
 - קומת קרקע מסחרית
 - פיתוח קישוריות



5. פיתוח שטחים ציבוריים

פיתוח שטחים ציבוריים חדשים, עשירים בפעילות ציבורית, קהילתית ומגוונת.

מקרא:

- תחום התכנית
- מסילת מטר
- תחנת מטר
- קו כחול תת"ל 101
- מבנה חדש / בתהליכי התחדשות
- קומת קרקע מסחרית
- פיתוח קישוריות
- מוקד תעסוקה בעירוב שימושים
- מבני ציבור קיים
- מוקד ציבורי מוצע
- קומת קרקע ציבורית



6. התחדשות מרקם המגורים

התחדשות מרקם המגורים הבנוי על ידי הוספת יחידות דיור בתמהיל מגוון, טיפולוגיות מגורים מגוונות בשילוב של דיור מכליל ודירות קטנות לטובת חיזוק האוכלוסייה הקיימת.

***דיור מכליל:**

- א. דב"י (דיור בר השגה).
- ב. דיור להשכרה ארוכת טווח בבעלות אחודה.
- ג. דיור מיוחד (כדוגמת מעונות סטודנטים, דיור מוגן, דיור שיתופי, דיור קהילתי).
- ד. דיור ציבורי ודיור רווחה.
- ה. יח"ד עם תקן חנייה 0.
- ו. דירות קטנות בגודל של עד 55 מ"ר כולל מרחב מוגן.

מקרא:

	תחום התכנית
	מסילת מטר
	תחנת מטר
	קו כחול תת"ל 101
	מבנה חדש / בתהליכי התחדשות
	קומת קרקע מסחרית
	פיתוח קישוריות
	מוקד תעסוקה בעירוב שימושים
	מבני ציבור קיים
	מוקד ציבורי מוצע
	קומת קרקע ציבורית
	עירוני מעורב
	מגורים וצרכי ציבור



7. נתיב תחבורה ציבורית בכיוון צפון - דרום

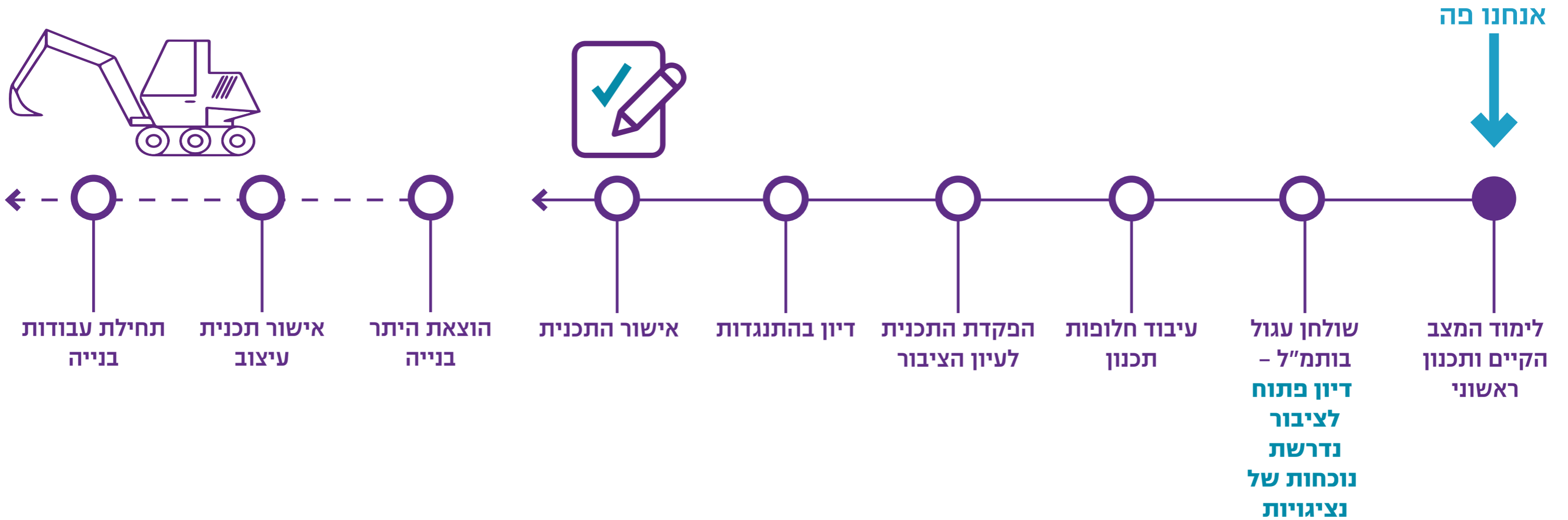
פיתוח נתיב תחבורה ציבורית בכיוון צפון-דרום לאורך רחוב המעפילים אילת שיעבור בשטח הציבורי הפתוח ויחזק את קישוריות האזור.

מקרא:

- תחום התכנית
- מסילת מטר
- תחנת מטר
- קו כחול תת"ל 101
- מבנה חדש / בתהליכי התחדשות
- קומת קרקע מסחרית
- פיתוח קישוריות
- מוקד תעסוקה בעירוב שימושים
- מבני ציבור קיים
- מוקד ציבורי מוצע
- קומת קרקע ציבורית
- עירוני מעורב
- מגורים וצרכי ציבור
- נת"צ מוצע



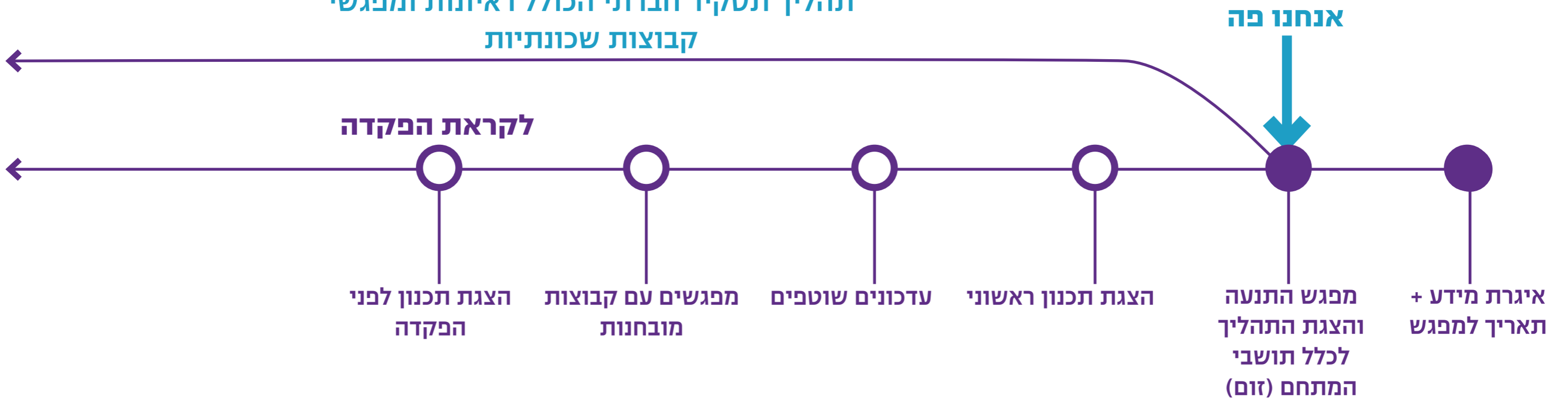
אבני דרך לקידום התכנית



שיתוף ציבור

תהליך שיתוף ועדכון לאורך תהליך התכנון

במקביל התארגנות לפי 5 השלבים המומלצים,
תהליך תסקיר חברתי הכולל ראיונות ומפגשי
קבוצות שכונתיות



מה צפוי בחודשים הקרובים?

תסקיר חברתי

(על פי הנחיות הרשות הממשלתית להתחדשות העירונית)

מטרות

- להכיר ולהבין את הצרכים, החששות, והעמדות של התושבים, בעלי הנכסים והעסקים ביחס לפיתוח העידי של המתחם.
- להציג תמונת מצב נוכחית.
- להציע לצוות התכנון דרכים למתן מענים תכנוניים לצרכי הדיירים והעסקים.
- להתוות תוכנית ליווי חברתי.

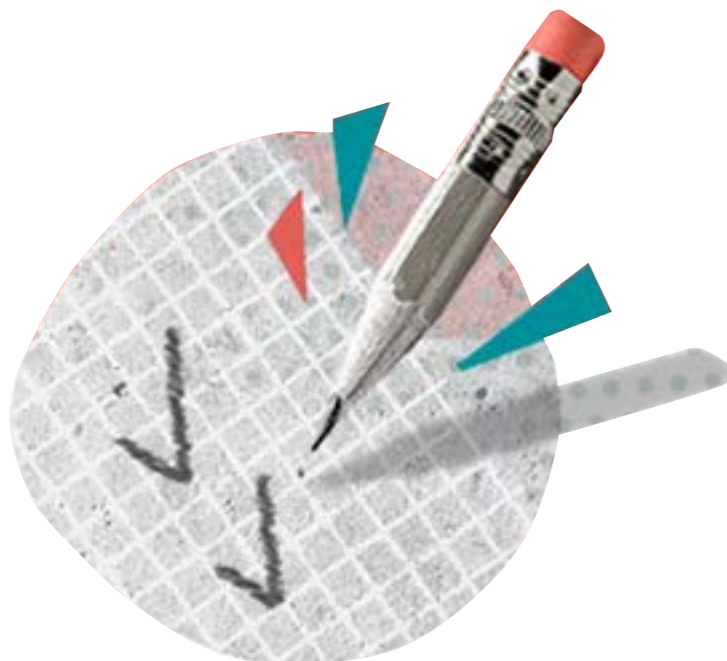
הכלים המרכזיים :

- ראיונות עם מגוון התושבים, בעלי הנכסים והעסקים. חברת "גומא גבים" – היועצים החברתיים, יערכו את הראיונות. הראיונות מתבצעים תוך שמירה על אנונימיות ופרטיות הנשאלים.

• מפגשי קבוצות שכונתיות.

בחירת נציגות, ליווי והכשרה

- מיפוי השטח, יוזמות ונציגויות קיימות.
- בחירה/ אישור נציגויות.
- מפגשים עם הנציגויות הקיימות.
- הקמת נציגויות תת-מתחמיות.
- הכשרת נציגות.



השלבים המומלצים לקידום תכנית להתחדשות עירונית

חשוב להכיר את השלבים הנכונים לתהליך:

1 למידה ובדיקה ראשונית - כיוון שמדובר בהחלטה כבדת משקל חשוב מאוד שתקבלו את כל המידע הדרוש לכם כדי לקדם פרויקט מוצלח בעצמכם ו\או באמצעות ליווי בעלי מקצוע מתאימים מטעמכם.

2 התארגנות בעלי נכסים ובחירת נציגות - התאגדו יחד לבחירת נציגות דיירים שתייצג אתכם ותשמור על האינטרסים שלכם. מטרת הנציגות היא לסייע בהתארגנות בעלי הדירות ולייצג סוגיות שעולות מבעלי הנכסים מול בעלי המקצוע הרשות המקומית ומוסדות התכנון.

3 בחירת עורך דין מלווה - פרויקט של התחדשות עירונית הינו פרויקט מורכב המשלב בתוכו הליכים משפטיים המצריכים ליווי מקצועי. חשוב שאתם תהיו אלה אשר בוחרים את עורך הדין, וודאו שהליווי מתחיל משלב ההתארגנות ועד להשלמת הפרויקט.

4 בחירת מפקח מטעם בעלי נכסים - תפקידו של המפקח הינו לפקח על איכות החומרים והתמורות בשלב התכנון, התקדמות העבודות, תיקון ליקויים ועמידה בלו"ז שנקבע בשלב ביצוע, ולבסוף, ליווי ופיקוח על שלב קבלת המפתח.

5 בחירת יזם/קבלן - בחרו יזם לאחר שבדקתם את ניסיונו ויכולתו לביצוע הפרויקט המוצע. תוספת שטח לדירה הקיימת היא חשובה יחד עם זאת יש לשים לב לדגשים נוספים בהצעת היזם, כמו מימון עלויות תחזוקה והביטחונות המוצעים.



שאלות ותשובות

לשאלות ופרטים נוספים

המינהלת להתחדשות עירונית חולון



שרית בצלאל – 050-8908500
sarit@minhelet-holon.co.il

יועצים חברתיים בצוות התכנון של התכנית

רונן חירותי – 050-6977587

דפנה כרמון – 054-4736600

ולאד ירמוקביץ – 054-2258900





תודה!